

ירושלים, ל' בשבט התשע"ה
19 בפברואר 2015
044/2015

הכמות המבוקשת של דירות חדשות - דצמבר 2014 Quantity of New Dwellings Demanded - December 2014

הכמות המבוקשת של דירות חדשות בינואר-דצמבר 2014

- ירידה של 8.6% בהשוואה לכמות שנרשמה בינואר-דצמבר 2013. במרכיבי הכמות חלה -
- ירידה של כ-11.1% במספר הדירות החדשות שנמכרו
- ירידה של כ-5.5% במספר הדירות שלא למכירה

בסוף דצמבר 2014

- כ-27,080 דירות חדשות נותרו למכירה, מתוכן, מעל שני שלישי, בבנייה ביזמה פרטית.

לוחות

הכמות המבוקשת של דירות חדשות, כוללת דירות חדשות שנמכרו ושהוחל בבנייתן, ודירות שלא למכירה שהוחל בבנייתן (לשימוש עצמי של בעל הקרקע, לקבוצות רכישה, להשכרה ועוד). סיכומים במתכונת דומה (אך לא זהה) מוצגים בחוברת "ענף הבנייה בישראל: ניתוח כלכלי" של משרד הבינוי והשיכון: www.moch.gov.il.

בהשוואת נתוני הסקר לנתונים אחרים כגון מספר עסקות בדירות חדשות שמתפרסם על ידי מינהל הכנסות המדינה, יש להתחשב בהבדלים בין מקורות המידע, בין הגדרות האוכלוסיות ובין השיטות, הנובעים, בין השאר, ממתן מענה למטרות שונות ולצרכים שונים. לדוגמא, בנתוני מינהל הכנסות המדינה נכללות עסקאות של דירות חדשות שנמכרו טרם קבלת היתר בנייה. יודגש במיוחד, כי הסקר של הלמ"ס מתייחס רק לדירות, שקיבלו היתר בנייה ושהוחל בבנייתן.

דצמבר 2014 - הכמות המבוקשת של דירות חדשות

בדצמבר 2014 עמדה הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות ודירות שלא למכירה) על כ-4,010 יחידות, מתוכן כ-2,610 דירות חדשות שנמכרו לציבור הרחב וכ-1,400 דירות שלא למכירה (לשימוש עצמי של בעל הקרקע, לקבוצות רכישה, להשכרה ועוד) (לוח 1, תרשימים 1, 2). כך עולה מנתונים מוקדמים של סקר התחלות בנייה וסקר מכירת דירות חדשות בבנייה ביזמה פרטית (הנתונים לשלושת החודשים האחרונים חלקיים ועשויים להשתנות במידה ניכרת - ראו הסברים בעמוד האחרון), הנערכים בלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ביזמה ובמימון של משרד הבינוי והשיכון, ומנתוני סקר התחלות בנייה ומכירת דירות חדשות בבנייה ביזמה ציבורית, הנערך במשרד הבינוי והשיכון.

הערה: התרשימים ולוח א משולבים בטקסט, לוחות 1-6 מופיעים בסעיף "לוחות" בסמוך להודעה באתר.

כתבה: דינה כהן, תחום בינוי ורשויות מקומיות

לקבלת הסברים ניתן לפנות אל יחידת הדוברות בטל' 02-6527845

ינואר-דצמבר 2014 - הכמות המבוקשת של דירות חדשות

כ-53% מהכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה) נבנו על קרקעות בבעלות פרטית (לוח 2).

הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שלא למכירה) ב-2014 הייתה נמוכה ב-8.6% מזו שב-2013, שהיתה שנת שיא בכמות המבוקשת של הדירות החדשות.

ב-2014 בירושלים נרשמה הכמות המבוקשת הגדולה ביותר של דירות חדשות (כ-2,740 דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה). ב-2014 חלה עלייה, לעומת 2013, של פי 2 ברמת גן, של כ-89% ברעננה, של כ-60% בבני ברק, של כ-55% בראש העין ושל כ-26% באשדוד. לעומת זאת, חלה ירידה של כ-49% בבאר שבע, של כ-20% בחדרה, של כ-16% בבית שמש, של כ-12% בהוד השרון, של כ-9% באשקלון ושל כ-8% בירושלים. (לוח א).

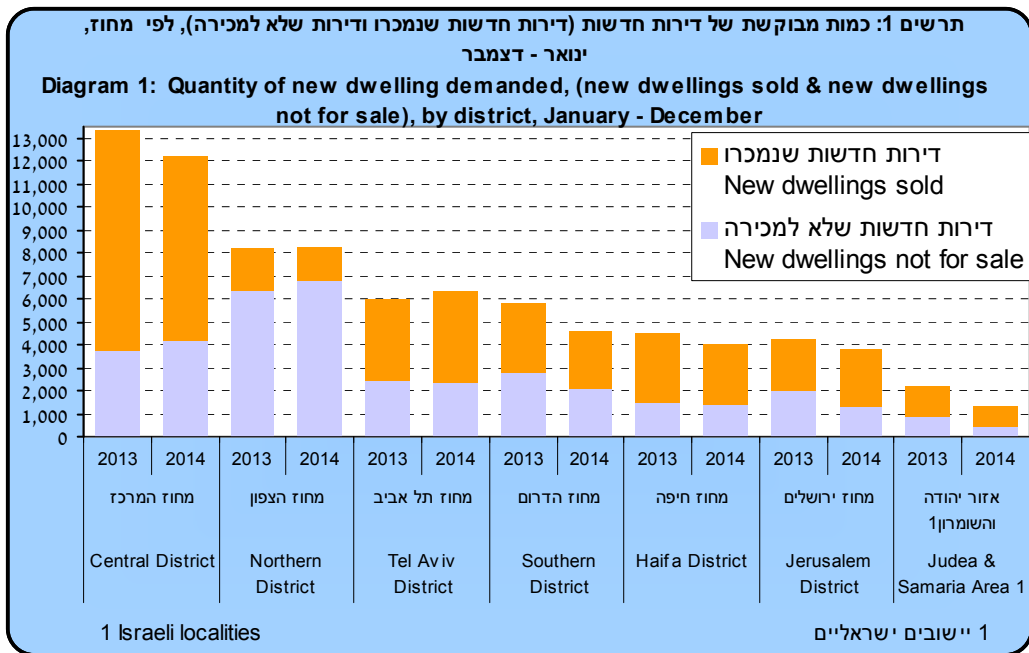
Table A: Quantity of new dwellings demanded (1), by localities
whose dwellings demanded were more than 500
in January-December 2014
לוח א: כמות מבוקשת של דירות חדשות (1),
לפי יישובים בהם מעל 500 דירות מבוקשות
בינואר-דצמבר 2014

Locality	January - December		ינואר - דצמבר		2012		יישוב
	2014		2013		2012		
	מזה: נמכרו thereof: sold	סה"כ Total	מזה: נמכרו thereof: sold	סה"כ Total	מזה: נמכרו thereof: sold	סה"כ Total	
Total	22,004	40,560	24,750	44,377	22,597	42,838	סך הכל
Thereof:							מזה:
Jerusalem	1,990	2,737	1,701	2,985	1,305	2,433	ירושלים
Tel Aviv-Yafo	1,415	2,479	1,513	2,584	1,343	3,548	תל אביב-יפו
Petah Tiqva	1,151	1,541	1,423	1,666	1,424	1,723	פתח תקווה
Ramat Gan	956	1,410	520	694	461	760	רמת גן
Netanya	1,148	1,377	991	1,269	1,179	1,419	נתניה
Rishon LeZiyyon	544	1,186	729	1,058	670	943	ראשון לציון
Ashqelon	824	916	932	1,011	1,054	1,157	אשקלון
Rehovot	675	865	987	1,062	954	1,204	רחובות
Rosh HaAyin	747	797	467	513	275	315	ראש העין
Haifa	555	659	530	696	406	521	חיפה
Ashdod	635	656	463	520	765	799	אשדוד
Hadera	508	631	593	790	533	653	חדרה
Holon	509	606	540	703	681	822	חולון
Hod Hasharon	392	599	460	677	484	729	הוד השרון
Bet Shemesh	394	543	531	649	804	1,053	בית שמש
Bene Beraq	195	537	185	336	140	247	בני ברק
Be'er Ya'aqov	502	526	469	502	162	197	באר יעקב
Ra'annana	386	525	164	278	73	150	רעננה
Be'er Sheva	459	516	956	1,014	913	985	באר שבע
Kefar Sava	482	500	495	515	695	817	כפר סבא

(1) The remainder, after the amount of new dwellings sold is deducted from the total amount of new dwellings demanded, is the amount of new dwellings not for sale (constructed for purchase groups, "Build Your Own Home" programs, rentals, etc.).
 (1) היתרה בין סך כל הכמות המבוקשת של הדירות החדשות, לבין הדירות החדשות שנמכרו, מייצגת את הדירות שלא למכירה (קבוצות רכישה, בנה ביתך, השכרה ועוד).

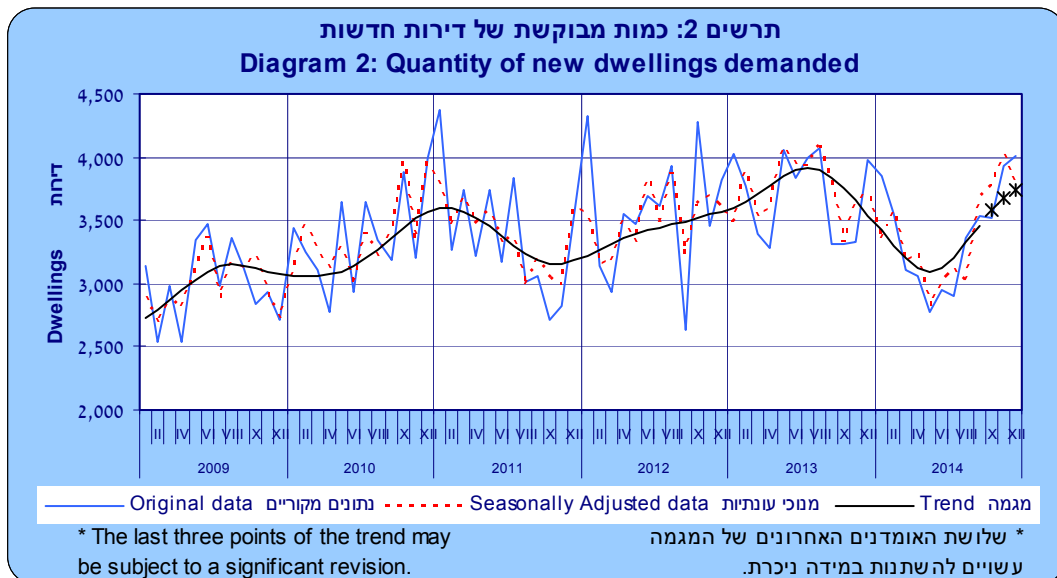
כ-30% מסך כל הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה) היו במחוז המרכז וכ-9% בלבד במחוז ירושלים (לוח 3 ותרשים 1).

ב-2014 נרשמה ירידה, ברוב המחוזות, בכמות המבוקשת של הדירות החדשות (דירות חדשות ודירות שלא למכירה), בהשוואה ל-2013 - כ-21% במחוז הדרום, כ-11% בכל אחד מהמחוזות ירושלים וחיפה ושל כ-9% במחוז המרכז. לעומת זאת חלה עלייה של כ-5% במחוז תל אביב ושל כ-1% במחוז הצפון בכמות המבוקשת של הדירות החדשות.



לנתוני תרשים 1.

בבחינת נתוני המגמה של הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות ודירות שלא למכירה), נמצא שבשנים האחרונות מסתמנת מגמת עלייה עם תנודות שהגיעה מרמה של כ-2,600 דירות בחודש ב-2008, לכ-3,600 דירות בחודש בתחילת 2011. במהלך שנת 2011 הסתמנה ירידה, ובשנת 2013 שוב עלייה ל-3,900 דירות ומאוקטובר 2013 עד מאי 2014 נרשמה ירידה. החל ביוני 2014 מסתמנת שוב עלייה שהגיעה לכ-3,400 דירות במוצע לחודש (תרשים 2 ולוח 1).



לנתוני תרשים 2.

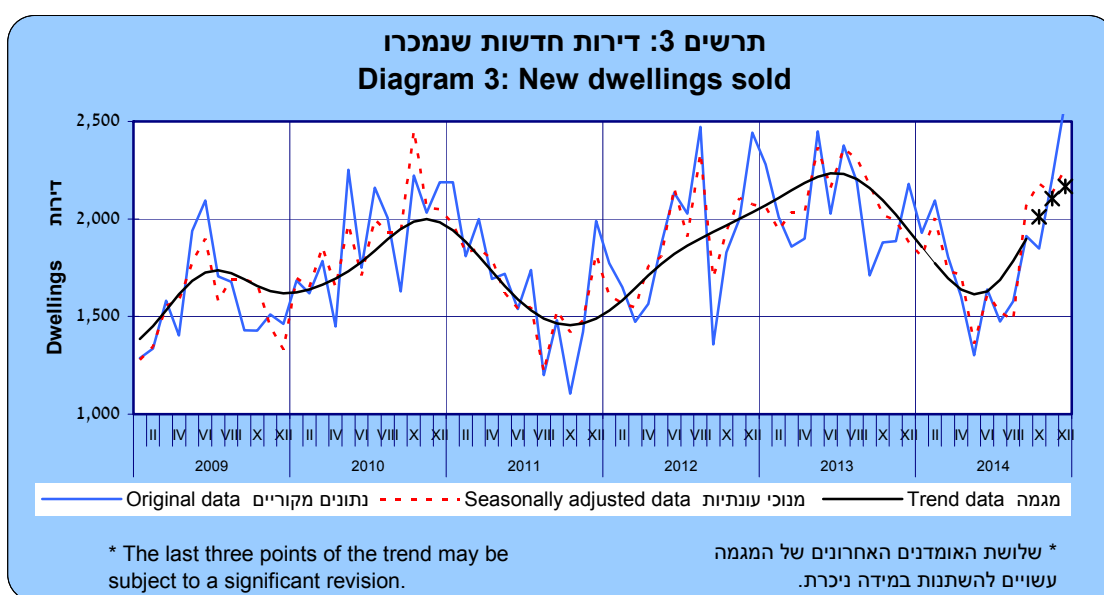
ינואר-דצמבר 2014 - דירות חדשות שנמכרו

מתוך הדירות החדשות שנמכרו לציבור הרחב (כ-22,000), כ-17,870 היו דירות בבנייה ביזמה פרטית, וכ-4,130 היו דירות בבנייה ביזמה ציבורית (מעודכן ל-1/2/2015). בסך כל הדירות החדשות שנמכרו ב-2014, חלה ירידה של 11.1% בהשוואה ל-2013 (לוחות 3 ו-4).

חלקן של הדירות החדשות שנמכרו מסך כל הכמות המבוקשת של הדירות החדשות, נע בין 66% בכל אחד מהמחוזות ירושלים וחיפה לבין 18% במחוז הצפון (לוח 3 ותרשים 1).

ב-2014 נרשמה ירידה במספר הדירות החדשות שנמכרו, בהשוואה ל-2013 במחוז הצפון (כ-21%), במחוז הדרום (כ-19%), במחוז המרכז (כ-17%) ובמחוז חיפה (כ-13%). לעומת זאת, נרשמה עלייה בכל אחד מהמחוזות ירושלים ותל אביב (כ-10%). (תרשים 1 ולוח 3).

על פי נתוני המגמה, נרשמה עלייה של כ-4.3% בממוצע לחודש במספר הדירות החדשות שנמכרו בחודשים יוני-דצמבר 2014, לאחר ירידה של 2.9% בממוצע בחודשים יולי 2013-מאי 2014. זאת לאחר עלייה של כ-0.6% בממוצע לחודש בחודשים ינואר-יולי 2013 ושל כ-2.6% בממוצע לחודש במספר הדירות החדשות שנמכרו בחודשים ינואר-דצמבר 2012.



לנתוני תרשים 3.

ינואר-דצמבר 2014 - דירות חדשות שלא למכירה

מספר הדירות שלא למכירה (דירות שנבנות לשימוש עצמי, לקבוצות רכישה, להשכרה ועוד) ב-2014 היה נמוך ב-5.5% בהשוואה ל-2013 (לוח 1).

חלקה של הבנייה שלא למכירה מסך כל הכמות המבוקשת (דירות חדשות ודירות שלא למכירה) נע בין כ-82% במחוז הצפון לבין כ-34% בכל אחד מהמחוזות ירושלים והמרכז (לוח 3 ותרשים 1).

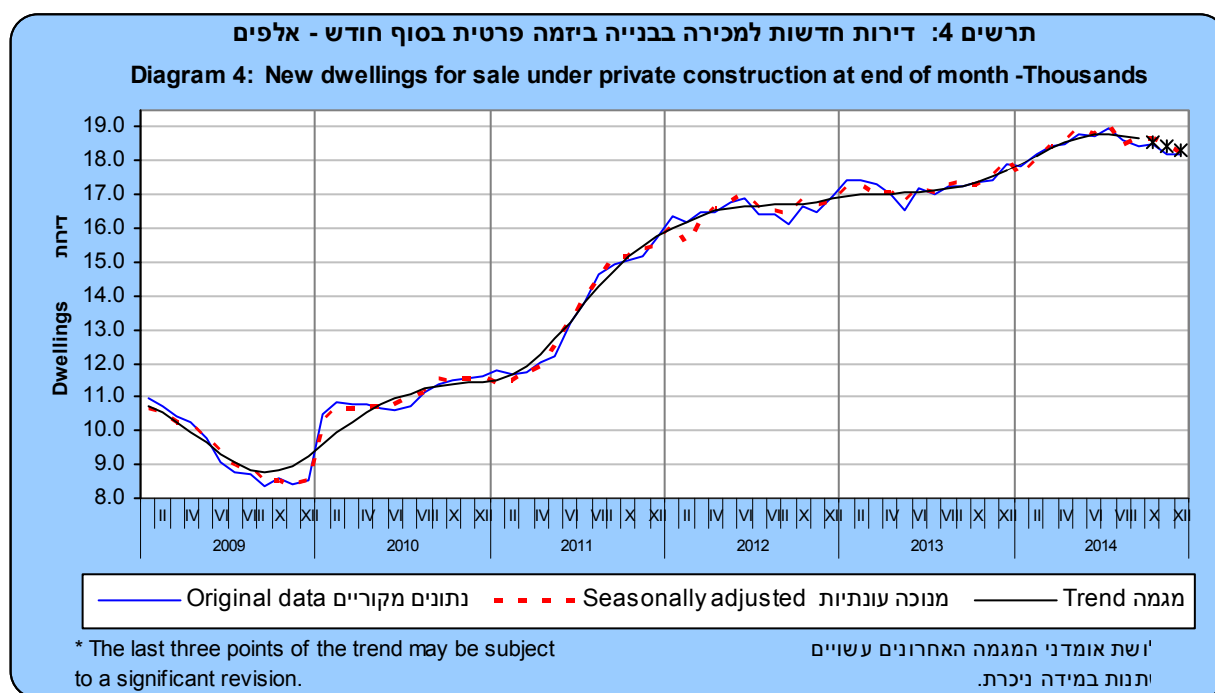
ב-2014 הוחל בבנייתן, של כ-2,810 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 7.8 דירות שמכרו קבלנים. לעומת זאת, ב-2013, הוחל בבנייתן של כ-3,890 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 6.4 דירות שמכרו קבלנים. בבחינה לפי מחוזות, ב-2014, נמצא כי במחוז המרכז הוחל בבנייתן של כ-1,180 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 6.8 דירות שמכרו קבלנים ובמחוז תל אביב הוחל בבנייתן של כ-1,120 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 3.6 דירות שמכרו קבלנים.

סוף דצמבר 2014 - דירות חדשות שנותרו למכירה

מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה בסוף דצמבר 2014 - כ-27,080 דירות, מתוכן כ-18,180 דירות היו בבנייה ביזמה פרטית וכ-8,900 דירות היו בבנייה ביזמה ציבורית (לוח 3).

מכלל הדירות החדשות שנותרו למכירה, כ-35% מוצעות למכירה במחוז המרכז, כ-16% במחוז ירושלים, כ-14% במחוז תל אביב, כ-12% במחוז הדרום, כ-10% בכל אחד מהמחוזות הצפון וחיפה. (לוח 3).

על פי נתוני המגמה, במספר הדירות החדשות בבנייה ביזמה פרטית שנותרו למכירה, העלייה שנרשמה ברציפות מחודש דצמבר 2009, התייצבה מחודש מאי 2012, למעט עלייה מתונה בחודשים אוקטובר 2013-מאי 2014 ומאוגוסט 2014 נרשמת ירידה. (תרשים 4 ולוח 5).



[לנתוני תרשים 4](#)

חודשי היצע

על פי המספר הממוצע של דירות חדשות שנמכרו בשלושת החודשים האחרונים אוקטובר-דצמבר 2014, מספר חודשי היצע הוא 12; כלומר, מספר החודשים שיעברו עד מכירת כל הדירות החדשות שנותרו למכירה בדצמבר 2014, הוא כ-18 חודשים במחוז הצפון, כ-17 חודשים במחוז ירושלים, כשנה במחוז המרכז, כ-11 חודשים בכל אחד מהמחוזות חיפה והדרום וכ-9 חודשים במחוז תל אביב; זאת בהנחה שקצב מכירתן יהיה זהה לקצב המכירה בשלושת החודשים האחרונים ושלא יהיו התחלות חדשות (לוחות 1 ו-3).

ההודעה על הכמות המבוקשת של דירות חדשות בינואר 2015 תפורסם ב-8 במרס 2015.

הגדרות בסקרי הלמ"ס

יזם בנייה - מתכנן הבנייה (מי שקובע את המיקום, את התקן ואת השטח) ומפקח עליה.

בנייה ביזמה ציבורית - בנייה ביזמת הממשלה, המוסדות הלאומיים, הרשויות המקומיות והחברות שבשליטתם המלאה של גופים אלו.

בנייה ביזמה פרטית - בנייה שאינה ביזמה ציבורית.

התחלת בנייה - התחלת חפירת היסודות של בניין. מועד התחלת הבנייה של הבניין שבו היא ממוקמת.

דירה חדשה שנמכרה - דירה חדשה שעמדה למכירה (ראו הגדרת דירה חדשה למכירה) ושנחתם לגביה חוזה מכירה, או ששולמו על חשבונה דמי קדימה. כולל דירות שנמכרו בעסקות משולבות.

דירה חדשה למכירה - דירה חדשה שנבנתה למטרת מכירה ושבמועד הסקר לא היה קיים לגביה חוזה מכירה חתום או שלא שולמו על חשבונה דמי קדימה.

חודשי הימצאות דירה שנמכרה בשוק הדירות החדשות טרם מכירתה - מספר החודשים מחודש התחלה הבנייה של הבניין שבו הדירה ממוקמת עד מועד מכירתה.

חודשי הימצאות דירה למכירה בשוק הדירות החדשות - מספר החודשים מחודש התחלת הבנייה של הבניין שבו הדירה ממוקמת עד למועד הסקר.

דירה חדשה שלא למכירה - דירה שנבנתה לשימוש עצמי של בעל הקרקע, ל"בנה ביתך", לקבוצת רכישה, להשכרה, להוסטל, לדירור מוגן או למעון. כולל אומדן לבנייה בלתי חוקית.

חודשי היצע - אומדן של מספר החודשים שיעברו עד שכל הדירות שנותרו למכירה בסוף חודש יימכרו, בהנחה שקצב מכירתן בחודשים אלו יהיה זהה לקצב המכירה שנרשם באותו חודש. המספר מחושב כיחס שבין מספר הדירות שנותרו למכירה בסוף חודש לבין מספר הדירות שנמכרו במהלך אותו חודש.

הסברים לגבי סקר מכירת דירות חדשות בבנייה ביזמה פרטית וסקר התחלות בנייה ביזמה פרטית - למ"ס

נתוני התחלות וגמר בנייה מבוססים: על דיווח לגבי היתרי בנייה, המתקבל מרשויות מקומיות ומוועדות לתכנון ולבנייה מקומיות ועל איסוף נתוני סקר שדה של הלמ"ס מקבלנים, מחברות בנייה וממשרדי מכירת דירות.

מקורות הנתונים של סקר התחלות וגמר בנייה ביזמה פרטית:

1. סקר השדה של הלמ"ס - נחקרים חודש התחלת הבנייה וחודש גמר הבנייה עבור מרבית הבנייה ביזמה פרטית ועבור חלק מהבנייה ביזמה הציבורית אשר לא מדווח על ידי משרד הבינוי והשיכון (כגון בנייה ביזמת משרדי הממשלה והרשויות המקומיות). בניין שדווח על התחלת בנייתו, טרם דווח על גמר בנייתו ושלא הופסקה בנייתו, הוא בניין בבנייה פעילה.
2. דוח של משרד הפנים - על פי הדוח בנוגע לגזרי דין בגין בנייה ללא היתר, אומדים את הבנייה הבלתי חוקית, למעט ביישובים הישראליים באזור יהודה והשומרון, שם הנתונים מבוססים רק על היתרי בנייה שהתקבלו מהוועדות לתכנון ולבנייה.
3. ייחוס נתונים - לגבי חלק הבנייה שאינה נכללת בסקר השדה של הלמ"ס, זוקפים נתונים של חודש ושנה של התחלה וגמר הבנייה. סקר מכירת דירות חדשות בבנייה ביזמה פרטית נערך בלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בהזמנתו ובמימונו של משרד הבינוי והשיכון. הנתונים נאספים מדי חודש מהקבלנים וממשרדי המכירות של דירות באמצעות הטלפון בכל היישובים שבהם נבנות דירות ביזמה פרטית למטרת מכירה לציבור הרחב. בסקר לא כלולות הדירות הנבנות שלא למטרת מכירה: בנייה להשכרה, בנייה עצמית ו"בנה ביתך". בסקר נכללות רק הדירות שקיבלו היתר בנייה ושהוחל בבנייתן. פרטים נוספים על שיטת הסקר ניתן למצוא בפרסומים המופיעים להלן.

הנתונים המקוריים חשופים לעדכונים רטרואקטיביים מהסיבות:

1. פיגור בדיווח על היתרי בנייה מהוועדות המקומיות לתכנון ובנייה
2. פיגור באיתור המדווחים על מכירת הדירות החדשות
3. ביטול עסקאות שדווחו בעבר
4. ביטול בניינים שנמצאו כפולים בין הבנייה ביזמה הפרטית, לבין הבנייה ביזמה ציבורית.

נתוני הסקר מעודכנים בצורה שוטפת. לצורך השלמת הנתונים החסרים עוצבו מודלים סטטיסטיים מיוחדים שאמורים לשפר את מהימנות הנתונים המתפרסמים. שיטה זו נועדה לצמצם ככל האפשר הטיות אפשריות של נתוני הסקר. זקיפות שנעשו מוחלפות בנתונים שנאספו באיחור.

נתונים **מנוכי עונתיות** מחושבים באמצעות השיטה לניכוי עונתיות, X-12-ARIMA, אשר פותחה בלשכה המפקדית של ארצות הברית (US Census Bureau) ובעזרת שיטה שפותחה בלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (למ"ס), המאפשרת אמידה בו-זמנית של השפעת תאריכי החגים ומספר ימי הפעילות הנהוגים בישראל.

נתונים מנוכי עונתיות מתקבלים לאחר ניכוי השפעת העונתיות והשפעת חגים וימי פעילות מהנתונים המקוריים. **נתוני מגמה** נאמדים לאחר הסרת ההשפעה של אי-הסדירות ("רעשים") מהנתונים מנוכי העונתיות. נתונים מנוכי עונתיות ונתוני **מגמה עשויים להשתנות** מאחר שהם מחושבים מחדש עם קבלת נתון מקורי נוסף מדי חודש או רבע שנה (ניכוי עונתיות עדכני - Concurrent Seasonal Adjustment).

יזכר, כי סדרות הסטטיסטיקה של **ענף הבינוי מתאפיינות באי-סדירות גבוהה יחסית**. מצב זה מקשה על ניתוח ההתפתחויות על סמך נתונים חודשיים מנוכי עונתיות ועדיף לבחון את ההתפתחויות לפי תקופות ארוכות יותר.

הסבר מפורט ומעודכן על תהליך ניכוי עונתיות ואמידת המגמה מופיע בפרסום "**הגורמים העונתיים וגורמי ההתאמה מראש ל-2014**", **מגמות ל-2014-2010**" (באתר הלמ"ס באינטרנט בלבד, בתוך: הגדרות, סיווגים ושיטות, תחת שיטות סטטיסטיות - **סדרות עתיות**). **פרסומים נבחרים של הלמ"ס בנושא בינוי - ניתן לראות באתר האינטרנט של הלמ"ס.**